Ng Men Soon dan satu lagi lwn Pentadbir Tanah Daerah Muar dan satu lagi

MAHKAMAH TINGGI (MUAR) — USUL PEMULA NO 25–10 TAHUN 2008
UMI KALTHUM PK
12 NOVEMBER 2009

Undang-Undang Tanah — Hak lalu-lalang pentadbir tanah — Pewujudan — Sama ada sah — Sama ada pentadbir tanah mempunyai kuasa untuk mewujudkan atau 'create' suatu hak lalu lalang pentadbir tanah ke atas sesuatu laluan/jalan yang sedia ada — Sama ada hak lalu-lalang pentadbir tanah diwujudkan secara perundangan — Sama ada kepentingan pihak-pihak diambilkira sebelum perintah dikeluarkan

Plaintif-plaintif adalah pemilik-pemilik berdaftar bersama tiga bidang tanah yang dipegang di bawah Lot 610 (G26649), Lot 611 (G 26650) dan Lot 612 (G 216651) di Mukim Jorak, Daerah Muar ('lot-lot tersebut'). Defendan kedua pula adalah pemilik berdaftar sebidang tanah dipegang di bawah EMR 1973 Lot 3989. Pada tahun 2005, plaintif-plaintif dan defendan kedua telah memasuki satu perjanjian membenarkan defendan kedua menggunakan sebuah jalan yang dibina atas perbelanjaan sendiri oleh plaintif-plaintif dan yang menembusi setiap lot-lot tersebut ('jalan tersebut') dengan bayaran RM800 sebulan. Pada 10 Ogos 2005, plaintif-plaintif dan defendan kedua telah memasuki satu lagi perjanjian lanjutan untuk meneruskan kegunaan jalan tersebut oleh defendan kedua dengan bayaran yang dinaikkan kepada RM900 sebulan. Perjanjian ini tamat pada 31 Julai 2008 ('perjanjian tersebut'). Semasa perjanjian tersebut masih berkuatkuasa, defendan kedua telah memohon kepada defendan pertama di bawah s 390 Kanun Tanah Negara ('KTN') untuk hak lalu-lalang persendirian pentadbir tanah ('hak lalu-lalang') atas jalan tersebut. Plaintif-plaintif membuat bantahan terhadap permohonan itu. Defendan pertama telah mengadakan suatu inkuiri dan siasatan terhadap permohonan itu dan telah meluluskan permohonan defendan kedua untuk hak lalu-lalang di atas lot-lot tersebut dan suatu perintah telah dikeluarkan. Oleh itu plaintif-plaintif telah memfailkan usul pemula memohon perintah defendan pertama diketepikan. Peguam kanan persekutuan telah membangkitkan bantahan awal bahawa permohonan plaintif-plaintif adalah di luar aturan dan tidak mematuhi A 53 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT') kerana tidak memohon kebenaran mahkamah untuk memohon semakan kehakiman di bawah A 53 dan tidak memberikan apa-apa penjelasan tentang kelewatan pemfailan permohonan ini. Selain daripada itu, defendan kedua juga membangkitkan

bantahan awal kerana plaintif-plaintif telah tidak mematuhi A 55 k 13(2) KMT.

Diputuskan, menolak rayuan plaintif-plaintif dengan kos sebanyak RM3000 masing-masing kepada defendan pertama dan defendan kedua:

(1) Bantahan awal defendan-defendan pertama dan kedua ditolak dan mahkamah bersetuju dengan hujahan plaintif-plaintif bahawa peruntukan s 37 dan s 418 KTN adalah peruntukan khusus yang terpakai bagi plaintif-plaintif apabila mereka memfailkan permohonan ini. Peruntukan khusus ini mengatasi peruntukan am A 53 serta A 55 k 13(2) KMT. Oleh itu, mahkamah bersetuju bahawa plaintif-plaintif mempunyai tempoh tiga bulan dikira dari tarikh keputusan tersebut dibuat untuk memfailkan rayuan ini dan tempoh masa tersebut belum luput (lihat perenggan 12).

(2) Berdasarkan keputusan *kes Shobhana Jigarlal Doshi lwn Pendaftar Hakmilik Tanah Dan Galian Johor (Lee Ee Khuan dan lain-lain, pencelah)* [1996] 4 MLJ 664 mahkamah juga bersetuju bahawa pemfailan usul ini adalah cara yang betul bagi merayu terhadap keputusan tersebut di mana s 418(2) KTN hendaklah dibaca bersama-sama dengan A 55 k 13(1) KMT (lihat perenggan 13).

(3) Perjanjian di antara plaintif-plaintif dan defendan kedua bukan merupakan suatu *easement* memandangkan bahawa ianya bukan dalam Borang 17A KTN dan tidak didaftarkan sebagaimana yang diperlukan di bawah s 286 KTN, walaupun mahkamah menerima perjanjian tersebut ada mirip suatu *easement* (lihat perenggan 20).

(4) Selanjutnya tafsiran perkataan 'creating' atau 'create' dalam s 390(3) KTN memberi penjelasan kepada kuasa pentadbir tanah untuk mewujudkan atau 'create' suatu hak lalu lalang pentadbir tanah ke atas sesuatu laluan/jalan yang sedia ada yang sebelum itu tidak ada hak lalu-lalang pentadbir tanah secara perundangan, seperti dalam kes ini. Oleh itu apabila defendan pertama mengeluarkan perintah tersebut, suatu hak lalu-lalang pentadbir tanah terhadap jalan tersebut telah diwujudkan secara perundangan. Plaintif-plaintif juga telah salah tafsir peruntukan s 391 KTN (lihat perenggan 22–23).

(5) Setelah meneliti asas-asas pertimbangan defendan pertama mahkamah berpendapat bahawa defendan pertama telah mengambil kira kepentingan kedua-dua pihak sebelum mengeluarkan perintah tersebut. Tambahan, adalah munasabah bagi defendan pertama mewujudkan hak lalu-lalang ke atas laluan yang sedia ada ke atas tanah-tanah plaintif-plaintif kerana tiada tindakan diambil untuk menukarkan rizab bersebelahan tanah-tanah plaintif-plaintif kepada jalan awam. Selain daripada itu segala syarat-syarat yang dikenakan oleh defendan pertama

bagi mewujudkan hak lalu-lalang tersebut adalah wajar dan munasabah di mana kedua-dua kepentingan plaintif-plaintif dan defendan kedua telahpun diambilkira dan terpelihara (lihat perenggan 25).

[English summary

The plaintiffs were the joint registered owners of three pieces of land held under Lot 610 (G26649), Lot 611 (G 26650) and Lot 612 (G 216651) at Mukim Jorak, District of Muar ('the said lots'). The second defendant was the registered owner of a piece of land held under EMR 1973 Lot 3989. In 2005, the plaintiffs and the second defendant entered into an agreement allowing the second defendant to use a road built on their own expense by the plaintiffs and which passed through each of the said Lots (the road) with the payment of RM800 per month. On 10 August 2005, the plaintiffs and the second defendant entered into another extended agreement for extending the use of the road by the second defendant with an increased payment of RM900 per month. This agreement lapsed on 31 July 2008 ('the agreement'). While the agreement was still in force, the second defendant had applied to the first defendant under s 390 of the National Land Code ('NLC') for the land administrator's private right of way ('right of way') on the road. The plaintiffs opposed to the application. The first defendant conducted an inquiry and investigation on the application and had approved the second defendant's application for the right of way on the said lots and an order was issued. Therefore the plaintiffs filed an originating motion seeking for the order by the first defendant to be set aside. Senior federal counsel raised a preliminary objection that the plaintiffs' application was irregular and did not comply with O 53 of the Rules of the High Court 1980 ('RHC') by failure to apply for leave of court for judicial review under O 53 and for not providing any explanation with regards to the delay in filing this application. Apart from that, the second defendant also raised a preliminary objection that the plaintiffs did not comply with O 55 r 13(2) of the RHC.

Held, dismissing the plaintiffs' appeal with cost of RM3000 to the first and second defendants respectively:

(1) The first and second defendants' preliminary objection was dismissed and the court agreed with the plaintiffs' submission that the provisions of s 37 and s 418 of the NLC were special provisions which were applicable for the plaintiffs when they filed this application. The special provisions outweighed the general provision of O 53 and O 55 r 13(2) of the RHC. Therefore, the court agreed that the plaintiffs had a period of three months from the date of the decision to file the appeal and that the period had not lapsed (see para 12).

(2) Based on the decision of *Shobhana Jigarlal Doshi lwn Pendaftar Hakmilik Tanah Dan Galian Johor (Lee Ee Khuan dan lain-lain, pencelah)* [1996] 4 MLJ 664, the court agreed that the filing of the

motion was the correct way to appeal against the decision whereby s 418(2) of the NLC was to be read together with O 55 r 13(1) of the RHC (see para 13).

(3) The agreements between the plaintiffs and the second defendant was not an easement as it was not in Form 17A of the NLC and was not registered as was required under s 286 of the NLC, although the court agreed that the agreement was akin to an easement (see para 20).

(4) Further, the interpretation of the word 'creating' or 'create' in s 390(3) of the NLC provides an explanation to the power of the land administrator to 'create' a land administrator's right of way on an existing way/road which previously did not have a lawful land administrator's right of way, as in this case. Therefore when the first defendant issued the order, a land administrator's right of way on the road was created legally. The plaintiffs had also misinterpreted the provisions of s 391 of the NLC (see paras 22–23).

(5) After examining the basis of consideration by the first defendant, the court was of the opinion that the first defendant had taken into account the interests of both parties before issuing the order. Moreover, it was reasonable for the first defendant to create the right of way on the existing way on the plaintiffs' land as no action was taken to transfer the reserved land next to the plaintiffs' lands to the public land. Apart from that, all the conditions imposed by the first defendant to create the right of way was appropriate and reasonable whereby the interests of the plaintiffs and the second defendant had been taken into account and protected (see para 25).]

Nota-nota

Untuk kes–kes mengenai pewujudan hak lalu–lalang pentadbir tanah, lihat 8(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 3165–3168.

Kes-kes yang dirujuk

Baldwin v Commissioner Of Inland Revenue [1965] NZLR 1, MA (dirujuk)

Lian Keow Sdn Bhd (In Liquidation) & Anor v Overseas Credit Finance (M) Sdn Bhd & Ors [1988] 2 MLJ 449, MA (dirujuk)

Liew Peck Lian & Ors v The Conservator of Forests, Johore [1961] MLJ 117, MT (dibeza)

Liow Tow Thong & Ors v Pentadbir Tanah Alor Gajah & Ors [1998] 1 MLJ 79, MT (dibeza)

Shobhana Jigarlal Doshi lwn Pendaftar Hakmilik Tanah Dan Galian Johor (Lee Ee Khuan dan lain-lain, pencelah) [1996] 4 MLJ 664, MT (dirujuk)

Si Rusa Inn Sdn Bhd & Ors v The Collector of Land Revenue Port Dickson & Ors [1987] 1 MLJ 147, MT (dibeza)

Undang-undang yang dirujuk

Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 53, A 55 k 13, 13(1), (2)
Kanun Tanah Negara ss 37, 286, 387, 388, 389, 390, 390(2), (3), 391, 391(3), 392, 393, 394, 395, 418, 418(1), (2), Borang 17A

GF Nelson (GF Nelson) bagi pihak plaintif-plaintif.
Shahrizah bt Shaari (Penolong Penasihat, Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri Johor) bagi pihak defendan pertama.
AB Ng (AB Ng & Associates) bagi pihak defendan kedua.

Umi Kalthum PK:

LATAR BELAKANG

[1] Ini adalah rayuan plaintif-plaintif/perayu-perayu terhadap perintah defendan pertama yang diberi pada 14 Januari 2008 di mana plaintif-plaintif memohon, melalui tindakan usul pemula bertarikh 1 April 2008, perintah defendan pertama itu diketepikan.

FAKTA RINGKAS

[2] Plaintif-plaintif adalah pemilik-pemilik berdaftar bersama tiga bidang tanah yang dipegang di bawah Lot 610 (G26649), Lot 611 (G26650) dan Lot 612 (G216651) di Mukim Jorak, Daerah Muar ('Lot-Lot tersebut').

[3] Defendan kedua adalah pemilik berdaftar sebidang tanah dipegang di bawah EMR 1973 Lot 3989.

[4] Pada tahun 2005, plaintif-plaintif dan defendan kedua telah memasuki satu perjanjian di mana atas balasan RM800 sebulan, plaintif-plaintif telah membenarkan defendan kedua menggunakan sebuah jalan yang dibina atas perbelanjaan sendiri oleh plaintif-plaintif dan yang menembusi setiap Lot-Lot tersebut ('jalan tersebut').

[5] Pada 10 Ogos 2005, plaintif-plaintif dan defendan kedua telah memasuki satu lagi perjanjian lanjutan untuk meneruskan kegunaan jalan tersebut oleh defendan kedua dengan bayaran yang dinaikkan kepada RM900 sebulan. Perjanjian ini tamat pada 31 Julai 2008 ('perjanjian tersebut') ('eksh N5', afidavit sokongan kandungan 3).

[6] Semasa perjanjian tersebut masih berkuat kuasa, dan walaupun wujudnya perjanjian tersebut, defendan kedua telah memohon kepada defendan pertama di bawah s 390 Kanun Tanah Negara ('KTN') untuk hak lalu-lalang persendirian pentadbir tanah ('hak lalu-lalang') atas jalan tersebut.

A **[7]** Walaupun plaintif-plaintif membuat bantahan terhadap permohonan defendan kedua itu, defendan pertama telah mengadakan suatu inkuiri dan siasatan terhadap permohonan itu. Siasatan telah diadakan pada 22 Jun 2006, 14 November 2006 dan 11 April 2007 oleh defendan pertama di mana tapak-tapak yang dicadangkan untuk hak lalu-lalang disiasat. Pada 14 Januari **B** 2008 defendan pertama telah meluluskan permohonan defendan kedua untuk hak lalu-lalang di atas Lot-Lot tersebut dan suatu perintah telah dikeluarkan atas syarat-syarat berikut (lihat 'eksh N9', afidavit sokongan kandungan 3):

C *Syarat-syarat am*

1 Hak Lalu-lalang yang diluluskan adalah laluan sedia ada atas Lot 610, Lot 611 dan Lot 612 sebagaimana pelan di lampiran 'A'.

2 Hak Lalu-lalang ini dilanjutkan tempoh penyewaannya sehingga 30 tahun ke hadapan dan bayaran bulanan hendaklah dibayar oleh penyewa kepada **D** pemilik tanah sebanyak RM900.00 sebulan yang dibayar secara tahunan. Bayaran sewaan akan ditingkatkan sebanyak 10% bagi setiap penamatan tempoh penyewaan 10 tahun.

3 Hak Lalu-lalang ini juga boleh digunakan selagi tidak dimansuhkan oleh Pentadbir Tanah sebagaimana seksyen 395 Kanun Tanah Negara. **E**

4 Segala pembiayaan dan pembinaan serta kerosakan akibat daripada pengwujudan hak lalu-lalang ini adalah ditanggung oleh pemohon.

5 Hak Lalu-lalang ini boleh juga digunakan bagi tujuan laluan sama ada berjalan kaki, kenderaan atau dilalui oleh binatang seperti lembu, kambing **F** dan lain-lain.

Sekatan yang dibenarkan:

1 Hak Lalu-lalang ini tidak boleh diurusniaga atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun.

G *Syarat-syarat khas*:

1 Pihak pemohon hendaklah membayar pampasan kerosakan jalan bagi Lot 610, Lot 611 dan Lot 612 sebanyak RM3,000.00.

H **[8]** Plaintif-plaintif telah memfailkan usul pemula ini pada 1 April 2008.

BANTAHAN AWAL

I **[9]** Peguam kanan persekutuan yang bijaksana bagi pihak defendan pertama telah membangkitkan bantahan awal terhadap tindakan plaintif-plaintif bahawa permohonan plaintif-plaintif adalah di luar aturan dan tidak mematuhi A 53 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT'). Bagi beliau, memandangkan plaintif-plaintif ingin mengetepikan perintah Pentadbir Tanah Daerah Muar ('perintah tersebut') bertarikh 1 April 2008,

maka plaintif-plaintif perlu mematuhi peruntukan A 53 KMT. Di sini plaintif-plaintif telah tidak memohon kebenaran mahkamah untuk memohon semakan kehakiman di bawah A 53 itu dan telah tidak memberi apa-apa penjelasan tentang kelewatan pemfailan permohonan ini (berdasarkan A 53 itu).

[10] Peguam cara defendan kedua yang bijaksana telah juga membangkitkan bantahan awal kerana plaintif-plaintif telah tidak mematuhi A 55 k 13(2) KMT di mana peruntukan itu telah menetapkan tempoh *satu bulan* daripada perintah defendan pertama dibuat (14 Januari 2008) untuk plaintif-plaintif membuat rayuan. Akan tetapi plaintif-plaintif telah mengambil masa *71 hari* untuk memfailkan usul pemula itu dan tiada permohonan untuk lanjutan masa telah dipohon.

[11] Peguam cara plaintif-plaintif yang bijaksana berhujah bahawa mengikut peruntukan s 37 dan s 418 KTN mana-mana pihak bolehlah merayu terhadap apa-apa keputusan atau perintah yang diberi di bawah KTN itu kepada mahkamah dalam tempoh tiga bulan daripada tarikh keputusan/perintah itu dimaklumkan kepadanya (s 418(2) KTN). Prinsip *specilia generalibus derogant* (special provisions derogate from general) dan *expressio unius exclusion alterius* (special mention of one thing operates as exclusion of things differing from it) dihujahkan terpakai bagi isu ini. Memandangkan bahawa plaintif-plaintif telah mengambil masa kurang daripada tiga bulan untuk memfailkan usul pemula ini maka plaintif-plaintif telah mematuhi kehendak s 418(1) KTN. Lagipun, berdasarkan kes *Shobhana Jigarlal Doshi lwn Pendaftar Hakmilik Tanah Dan Galian Johor (Lee Ee Khuan dan lain-lain, pencelah)* [1996] 4 MLJ 664, cara yang sempurna untuk merayu terhadap keputusan Pentadbir Tanah Muar itu adalah melalui usul setelah mengambilkira s 418 KTN yang dibaca bersama-sama A 55 k 13 KMT.

KEPUTUSAN BANTAHAN AWAL

[12] Mahkamah menolak bantahan awal oleh pihak defendan pertama dan defendan kedua. Mahkamah bersetuju dengan hujahan peguam cara plaintif-plaintif yang bijaksana bahawa peruntukan s 37 dan s 418 KTN, adalah merupakan peruntukan khusus yang terpakai bagi plaintif-plaintif apabila mereka memfailkan permohonan ini bagi merayu kepada mahkamah ini terhadap perintah tersebut. Peruntukan khusus ini mengatasi peruntukan am A 53 serta A 55 k 13(2) KMT. Lagi pun, A 55 k 13(2) memperuntukkan 'Unless otherwise provided by any written law, such appeal shall be made within one month from the date on which the decision was given ...'. 'Any written law' di sini adalah s 418(1) KTN. Oleh itu, mahkamah bersetuju dengan hujahan peguam cara plaintif-plaintif yang bijaksana bahawa

plaintif-plaintif mempunyai tempoh tiga bulan dikira dari tarikh keputusan tersebut dibuat untuk memfailkan rayuan ini dan tempoh masa tersebut belum luput.

[13] Berdasarkan keputusan kes *Shobana Jagarlal Doshi*, mahkamah juga bersetuju bahawa cara pemfailan usul ini adalah cara yang betul bagi merayu terhadap keputusan tersebut di mana s 418(2) KTN hendaklah dibaca bersama-sama dengan A 55 k 13(1) KMT. Keputusan kes *Shobana Jagarlal Doshi* adalah masih terpakai walaupun kes itu diputuskan pada tahun 1996, manakala A 53 KMT yang sedia ada telah dipinda pada tahun 2000. Pindaan A 53 tersebut tidak langsung menyentuh/menyekat pemakaian peruntukan s 418 KTN.

RAYUAN

Kes perayu

[14] Pengwujudan hak lalu-lalang oleh pentadbir tanah adalah di bawah bahagian XXVIII, s 387–395 KTN. Plaintif-plaintif merayu terhadap perintah tersebut oleh pentadbir tanah atas alasan ianya adalah salah di sisi undang-undang atas sebab-sebab berikut:

(a) terdapat pada semua masa material satu kontrak yang sah di antara plaintif-plaintif dengan defendan kedua yang mana pada permulaannya defendan kedua dikehendaki membayar RM800 sebulan untuk menggunakan hak lalu-lalang tersebut, yang kemudiannya dinaikkan kepada RM900 sebulan. Setakat masa pemfailan rayuan ini, kontrak tersebut masih berkuatkuasa. Hak lalu-lalang itu merupakan hak lalu-lalang secara kontrak, seperti satu *quasi easement*;

(b) bidang kuasa pentadbir tanah, selepas mengadakan satu siasatan di bawah s 390 KTN, adalah untuk mewujudkan ('create') satu hak lalu-lalang dan bukannya untuk menukarkan ('convert') satu *easement* yang sedia ada seperti hak lalu-lalang secara kontrak menjadi satu hak lalu-lalang pentadbir tanah. Plaintif-plaintif merujuk kepada kes *Lian Keow Sdn Bhd (in liquidation) & Anor v Overseas Credit Finance (M) Sdn Bhd & Ors* [1988] 2 MLJ 449 dan *Baldwin v Commissioner Of Inland Revenue* [1965] NZLR 1 bagi tafsiran perkataan 'create'. Bahawa perkataan 'create' atau 'mewujudkan' adalah bermaksud 'to bring into existence' sesuatu yang belum wujud. Tafsiran ini boleh dilihat dari sudut peruntukan s 391 KTN yang memerlukan pentadbir tanah, setelah memberikan perintah tersebut, membuat ukuran laluan hak lalu-lalang itu. Tidak bermunasabah untuk perkara ini dilakukan oleh pentadbir tanah dalam kes ini memandangkan laluan tersebut sudah sedia ada di tanah tersebut;

(c) terdapat satu larangan yang khusus terhadap urusniaga berkenaan dengan hak lalu-lalang. Larangan ini menyentuh asas doktrin pemilikan tanah yang tidak boleh dicabul (inviolateness of ownership);

(d) keputusan tersebut telah membekukan dasawarsa (decennial freezing) jumlah yang perlu dibayar kepada plaintif-plaintif oleh defendan kedua, dan ini telah memprejudiskan plaintif-plaintif; dan

(e) pentadbir tanah telah gagal mengambilkira fakta bahawa terdapat laluan rizab yang sedia ada.

[15] Plaintif-plaintif telah rujuk kepada tiga kes sebagai membentangkan perkara-perkara yang perlu diambil kira oleh pentadbir tanah. Kes-kes itu adalah *Si Rusa Inn Sdn Bhd & Ors v The Collector of Land Revenue Port Dickson & Ors* [1987] 1 MLJ 147; *Liow Tow Thong & Ors v Pentadbir Tanah Alor Gajah & Ors* [1998] 1 MLJ 79; dan *Liew Peck Lian & Ors v The Conservator of Forests, Johore* [1961] MLJ 117.

Kes defendan pertama

[16] Defendan pertama mengambil posisi bahawa beliau mempunyai kuasa statutori di bawah ss 390 dan 391 KTN untuk memberikan hak lalu-lalang persendirian itu kepada defendan kedua, atas permohonan defendan kedua di bawah s 390(2) KTN, mengikut kewajaran dan fakta kes ini. Berdasarkan afidavit balasan defendan pertama yang diikrarkan pada 1 Julai 2008 (kandungan 16) ('afidavit balasan') beliau telah:

(a) mengambil kira perjanjian di antara defendan kedua dengan plaintif-plaintif itu di mana beliau tidak sekali-kali menukarkan atau mengganggu perjanjian itu yang masih berkuatkuasa di antara mereka (perenggan 9.3, 9.7 afidavit balasan);

(b) menggunakan budi bicaranya yang sewajarnya di bawah ss 390, 391, 392 dan 393 KTN (perenggan 9.4, 9.12 afidavit balasan);

(c) mengadakan inkuiri dan siasatan pada 22 Jun 2006, 14 November 2006 dan 11 April 2007 bagi maksud menimbang permohonan defendan kedua dan tapak-tapak yang dicadangkan untuk tujuan hak lalu-lalang itu (perenggan 9.5 afidavit balasan);

(d) menafikan terdapat satu rizab jalan yang sedang ditukarkan kepada jalan awam untuk kegunaan awam (perenggan 9.6 afidavit balasan). Akan tetapi dalam afidavit keduanya yang diikrarkan pada 21 Ogos 2009, defendan pertama menjelaskan bahawa terdapat rizab jalan berhampiran lot 610 dan lot 612, tetapi tidak terdapat Jaluan rasmi melintasi lot 611 kerana terdapat kubur Cina sebagaimana dalam pelan berkembar;

(e) mengambilkira fakta-fakta kes, bantahan-bantahan plaintif-plaintif, permohonan defendan kedua, laluan sedia ada, lain-lain alternatif yang sesuai (perenggan 9.7 afidavit balasan);

(f) mengambilkira kerosakan yang bakal ditanggung oleh plaintif-plaintif dan oleh itu perintah telah diberikan terhadap defendan kedua untuk membiayai dan membina apa-apa kerosakan ke atas laluan tersebut selaras dengan s 392 KTN (perenggan 9.8 afidavit balasan);

(g) mengenakan syarat tambahan ke atas defendan kedua, iaitu untuk defendan kedua membayar pampasan RM3,000 kepada plaintif-plaintif sebagai amaun yang wajar dan selaras dengan s 393 KTN (perenggan 9.9 afidavit balasan);

(h) mengambil kira laluan tersebut telah sedia ada dibina dan digunakan oleh pihak-pihak dan oleh itu lebih praktikal bagi perintah hak lalu-lalang itu diberikan kepada defendan kedua (perenggan 9.10 afidavit balasan); dan

(i) mengambil kira plaintif-plaintif tidak kehilangan hak sewaan bulanan yang ditetapkan oleh perjanjian tersebut kerana hak lalu-lalang dan sewaan bulanan di bawah perjanjian tersebut adalah ditetapkan RM900, dengan 'increment' 10% setiap sepuluh tahun sewaaan hingga tamat tempoh 30 tahun hak lalu-lalang itu (perenggan 9.11 afidavit balasan).

Kes defendan kedua

[17] Sebagai menjawab afidavit-afidavit plaintif-plaintif, defendan kedua telah memfailkan enam afidavit yang diikrarkan pada:

(a) 15 April 2008 (kandungan 7) (afidavit jawapan defendan kedua);

(b) 23 Mei 2008 (kandungan 11) (afidavit jawapan kedua defendan kedua);

(c) 8 September 2008 (kandungan 18) (afidavit tambahan defendan kedua);

(d) 19 September 2008 (kandungan 20) (afidavit tambahan defendan kedua);

(e) 31 Disember 2008 (kandungan 32) (afidavit jawapan defendan kedua); dan

(f) 18 September 2009 (kandungan 37) (afidavit tambahan defendan kedua).

[18] Mahkamah dapati afidavit-afidavit yang difailkan oleh defendan kedua di kandungan 11, 18, 20, 32 dan 37 adalah semata-mata bagi defendan kedua cuba memberi penjelasan tentang bagaimana defendan pertama telah membuat perintah tersebut. Mahkamah juga mendapati sebahagian kenyataan defendan kedua dalam afidavit defendan kedua dalam kandungan 7 terjatuh dalam kategori ini. Setakat itu kenyataan defendan kedua dalam afidavit-afidavitnya itu tidak terpakai bagi mahkamah ini menimbang rayuan plaintif-plaintif. Apa yang penting ialah bagi mahkamah ini meneliti asas-asas yang diambil kira oleh defendan pertama semasa beliau membuat perintah tersebut.

[19] Kenyataan defendan kedua melalui afidavit sokongan pengarahnya Ker Chee Chuan dalam kandungan 7 yang relevan adalah seperti berikut:

(a) defendan kedua mengaku memasuki perjanjian tersebut. Memandangkan perjanjian tersebut akan tamat pada 31 Julai 2008, defendan kedua telah membuat permohonan kepada defendan pertama untuk mendapatkan hak lalu-lalang pentadbir tanah lebih awal supaya beliau boleh mendapat hak yang konklusif untuk menggunakan hak tersebut apabila tempoh perjanjian tersebut tamat pada 31 Julai 2008 (perenggan 13);

(b) permohonan defendan kedua itu dibuat untuk melindungi pelaburan berkaitan penggunaan hak laluan tersebut yang adalah tinggi dan kemungkinan plaintif-plaintif akan menolak lanjutan perjanjian hak lalu-lalang itu dan menaikkan sewa dengan kadar yang tidak munasabah (perenggan 14);

(c) defendan kedua masih perlu meneruskan hak lalu-lalang jalan tersebut kerana operasi kuari defendan kedua adalah untuk jangka masa panjang dan secara tidak langsung aktiviti yang mengeksport bahan batu ini akan membawa masuk mata wang asing dan pihak kerajaan akan memperolehi bayaran royalti (perenggan 16);

(d) defendan kedua telah membuat pelaburan untuk empat unit 'barges' yang telah menelan belanja lebih kurang RM8 juta, di mana pelaburan ini merujuk kepada kegunaan jeti, loji proses kuari (quarry process plant) dan peralatan-peralatan yang menelan belanja sebanyak RM11 juta, kemudahan tambahan RM1.3 juta, tanah kuari RM861,489 dan aset-aset RM6.2 juta (perenggan 18);

(e) memandangkan pelaburan defendan kedua itu, apa-apa gangguan kepada hak lalu-lalang itu akan membawa kerugian besar kepada perniagaan defendan kedua (perenggan 19);

(f) defendan kedua memerlukan hak lalu-lalang itu kerana defendan kedua tidak mempunyai jalan alternatif yang sesuai untuk lori-lori

mengangkut bahan batuan daripada kuari defendan kedua yang terletak berdekatan dengan tanah tersebut (perenggan 22); dan

(g) tidak wujud apa-apa jalan rizab mahupun jalan alternatif yang sesuai yang boleh digunakan oleh defendan kedua untuk mengangkut bahan batuan dari kuari dan sekiranya hak lalu-lalang ini tidak diteruskan, segala operasi defendan kedua akan terjejas teruk dan akan meningkatkan kos operasi defendan kedua (perenggan 26).

KEPUTUSAN RAYUAN

[20] Setelah menimbang semua hujahan ketiga-tiga pihak, mahkamah menolak rayuan plaintif-plaintif dengan kos sebanyak RM3,000 kepada defendan pertama dan defendan kedua masing-masingnya atas alasan-alasan seperti berikut. Mahkamah tidak bersetuju dengan hujahan peguam cara plaintif-plaintif yang bijaksana bahawa defendan pertama tidak mempunyai kuasa untuk 'menukar' suatu *easement* yang sedia ada dalam bentuk hak lalu-lalang secara kontrak untuk menjadinya satu hak lalu-lalang pentadbir tanah. Pertamanya, perjanjian tersebut bukanlah merupakan suatu *easement* memandangkan bahawa ianya bukan dalam Borang 17A KTN dan tidak didaftarkan sebagaimana yang diperlukan di bawah s 286 KTN, walaupun mahkamah menerima perjanjian tersebut ada mirip suatu *easement*.

[21] Keduanya, mahkamah tidak bersetuju dengan hujahan peguam cara plaintif-plaintif yang bijaksana bahawa perkataan 'creating' dalam s 390(3) KTN memberi maksud bahawa hak lalu-lalang yang hendak diwujudkan itu mestilah terhadap suatu lalu-lalang yang belum wujud langsung selaras dengan tafsiran *Oxford Dictionary* terhadap perkataan 'create' iaitu 'to bring into existence'. Beliau telah merujuk kepada kes *Lian Keow Sdn Bhd*. Rujukan kepada kes *Baldwin* telah dibuat melalui petikan tafsiran 'create' dari buku 'Word & Phrases Legally Defined', (2nd Ed), Butterworths 1969, di mana dinyatakan:

> 'create' is to make, form, constitute, or bring into legal existence': See shorter Oxford Dictionary. In my opinion the phrase 'a trust has been created'... *simply means 'a trust has been brought into legal existence'*.
>
> (Penekanan ditambah.)

[22] Bagi mahkamah ini, tafsiran perkataan 'creating' atau 'create' itu yang dirujuk oleh peguamcara plaintif-plaintif yang bijaksana itu lebih-lebih lagi memberi penjelasan kepada kuasa pentadbir tanah untuk *mewujudkan* atau 'create' suatu hak lalu-lalang pentadbir tanah ke atas sesuatu laluan/jalan yang sedia ada yang sebelum itu tidak ada hak lalu-lalang pentadbir tanah secara perundangan, seperti dalam kes ini. Maka apabila defendan pertama telah

mengeluarkan perintah tersebut, suatu hak lalu-lalang pentadbir tanah terhadap jalan tersebut telah diwujudkan secara perundangan. A

[23] Mahkamah tidak bersetuju dengan hujahan peguam cara plaintif-plaintif yang bijaksana bahawa tafsiran perkataan 'create' olehnya itu, iaitu mewujudkan suatu lalu-lalang yang belum wujud langsung disokong dengan peruntukan s 391 KTN berkenaan dengan prosedur dalam mewujudkan hak tersebut. Mengikut beliau, tidak bermunasabah bagi pentadbir tanah, setelah memberikan perintah tersebut, perlu membuat ukuran laluan hak lalu-lalang tersebut di mana laluan tersebut sudah sedia ada, sebagaimana diperlukan oleh s 391 KTN. Mahkamah berpendapat peguam cara plaintif-plaintif yang bijaksana telah salah tafsir peruntukan s 391 KTN. Untuk memudahkan rujukan, peruntukan s 391 itu dipetik di bawah ini. B C

391 Procedure on creation of right. D

(1) *As soon as may be after making an order for the creation of a Land Administrator's right of way, the Land Administrator shall*:

(a) *cause the route of the right of way to be surveyed; and*

(b) *cause to be delivered to him the issue document of title of any land affected by the right of way*. E

(2) *The Land Administrator, on the delivery to him of the issue document of title of land affected by the creation of a Land Administrator's right of way, shall*:

(a) in the case of land held under Land Office title: F

(i) make a memorial of the right of way in Form 28B on both the register document of title and the issue document of title; *and*

(ii) *cause the route of the right of way to be shown on the issue document of title, either by means of a fresh plan or by means of an amendment of any plan already endorsed thereon*; G

(b) in the case of land held under Registry title, present the issue document of title to the Registrar, together with a copy of the order creating the right of way,

(3) *The Registrar, on receiving in respect of any land affected by the creation of a Land Administrator's right of way the documents mentioned in paragraph (b) of sub-section (2), shall*: H

(a) *make on both the register document of title and the issue document of title a memorial of the right of way, showing its route either by means of a fresh plan or by means of an amendment of any plan already endorsed thereon; and* I

(b) thereafter cause the issue document of title to be returned to the person entitled thereto.

...

(Penekanan ditambah.)

[24] Peruntukan s 391 hanya membentangkan tindakan-tindakan yang perlu diambil oleh pentadbir tanah selepas membuat sesuatu perintah hak lalu-lalang, termasuk membuat 'the route of the right of way to be surveyed' bagi maksud membuat 'the route of the right of way to be shown on the issue document of title' bagi 'land office title'. Bagi 'registry title', pentadbir tanah cuma perlu mengemukakan 'issue document of title' kepada pendaftar bersama-sama dengan salinan perintah hak lalu-lalang. Namun, di bawah sub-s 391(3), pendaftar dikehendaki membuat pada kedua-dua 'register document of title' dan 'issue document of title' 'a memorial of the right of way, showing its route either by means of a fresh plan or by means of an amendment of any plan already endorsed thereon'.

[25] Memandangkan bahawa peruntukan KTN membolehkan pentadbir tanah mewujudkan hak lalu-lalang itu, mahkamah perlu menimbang sama ada defendan pertama telah mengambilkira segala fakta yang perlu diambil kiranya dengan sewajarnya. Setelah meneliti asas-asas pertimbangan defendan pertama (lihat perenggan 16 di atas) itu, mahkamah berpendapat bahawa defendan pertama telahpun mengambilkira kepentingan kedua-dua pihak sebelum mengeluarkan perintah tersebut. Mengenai laluan alternatif yang dibangkitkan oleh plaintif-plaintif, mahkamah menerima alasan defendan pertama bahawa walaupun terdapatnya rizab/simpanan jalan yang berada bersebelahan tanah-tanah plaintif-plaintif (lihat 'eksh KCC afidavit jawapan defendan kedua; eksh MJH1' afidavit balasan defendan pertama) yang dikatakan boleh digunakan oleh defendan kedua, akan tetapi tiada tindakan diambil untuk menukarkan rizab itu kepada jalan awam. Dalam lain perkataan tiada laluan dalam rizab jalan itu. Maka adalah bermunasabah bagi defendan pertama mewujudkan hak lalu-lalang ke atas laluan yang sedia ada ke atas tanah-tanah plaintif-plaintif itu. Lebih-lebih lagi defendan pertama telah pun mengambilkira perjanjian tersebut dan telah mengenakan syarat pembayaran sewa sebanyak RM900 sebulan kepada plaintif-plaintif oleh defendan kedua yang adalah yang sama seperti di bawah perjanjian tersebut. Defendan pertama juga telah memperuntukkan kenaikan kadar sewa sebanyak 10% bagi setiap penamatan tempoh penyewaan sepuluh tahun. Bukan itu sahaja, defendan pertama telah juga memerlukan defendan kedua membayar RM3,000 kepada plaintif-plaintif sebagai pampasan di bawah s 393 KTN dan membiayai, membina apa-apa kerosakan ke atas laluan tersebut selaras dengan s 392 KTN. Oleh itu, mahkamah dapati segala syarat-syarat yang dikenakan oleh defendan pertama bagi mewujudkan hak lalu-lalang tersebut adalah wajar dan bermunasabah di mana kedua-dua kepentingan plaintif-plaintif dan defendan kedua telah pun diambilkira dan

terpelihara. Fakta kes *Si Rusa Inn Sdn Bhd*, *Liow Tow Thong & Ors* dan *Liew Peck Lian & Ors* adalah dibezakan daripada fakta kes ini.

Rayuan plaintif-plaintif ditolak dengan kos sebanyak RM3000 masing-masing kepada defendan pertama dan defendan kedua.

Dilaporkan oleh Mashrifah Ravendran